

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. Ejendomsmægler & valuar

Højesteret

Skal i tre forskellige A/B sager afgøre hvad, der er den korrekte kontante handelsværdi – efter, at Østre Landsret i 2018 har frikendt alle sagsøgte valuarer.



Som landets øverste domstol skal Højesteret sørge for retsenhed og bidrage til afklaring i tilfælde, hvor retstilstanden er uklar. Højesteret har også - inden for lovens rammer - et ansvar for retsudviklingen.

Bevillingsnævnet godkender ca. 300 sager om året til indbringelse for Højesteret. Det er kun ca. 10%, af dem der søger, der bevilges en Højesterets afgørelse.

Faktaboks: Lars Wismann

A/B Duegården, Østre Landsrets Dom d. 16-01-2018, 13. afd. nr.B-2706-16

Valuar **Finn Malling** MDE blev frikendt for at have opvurderet ejendommen med 39% til kr. 499 mio. kort tid efter at ejendommen var tinglyst handlet til kr. 360 mio. tinglyst 27-03-2007. Den off. vurdering pr. 01-10-2006 var kr. 427 mio. Den off. vurdering pr. 01-10-2005 var kr. 205 mio.



Det stod udtrykkeligt i den normgivende Dansk Ejendomsmæglerforenings DE's A/B valuarvurderingsnorm, at det måtte anses for dybt useriøst at opvurdere en ejendom få dage efter, at den var handlet. Uagtet dette, har DE ikke ønsket at få sin valuar **Finn Malling** skulle stå til ansvar for det forhold, som DE kaldte og kalder for dybt useriøst. I 2009 kom der et regeringsindgreb, der lovmæssigt forhindrer disse useriøse opvurderinger kort tid efter at en ejendom er handlet.

Den pris to uafhængige parter handler en ejendom er den kontante handelsværdi – og ikke hvad en ifølge DE dybt useriøs valuar betales for at vurdere den til.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S ²

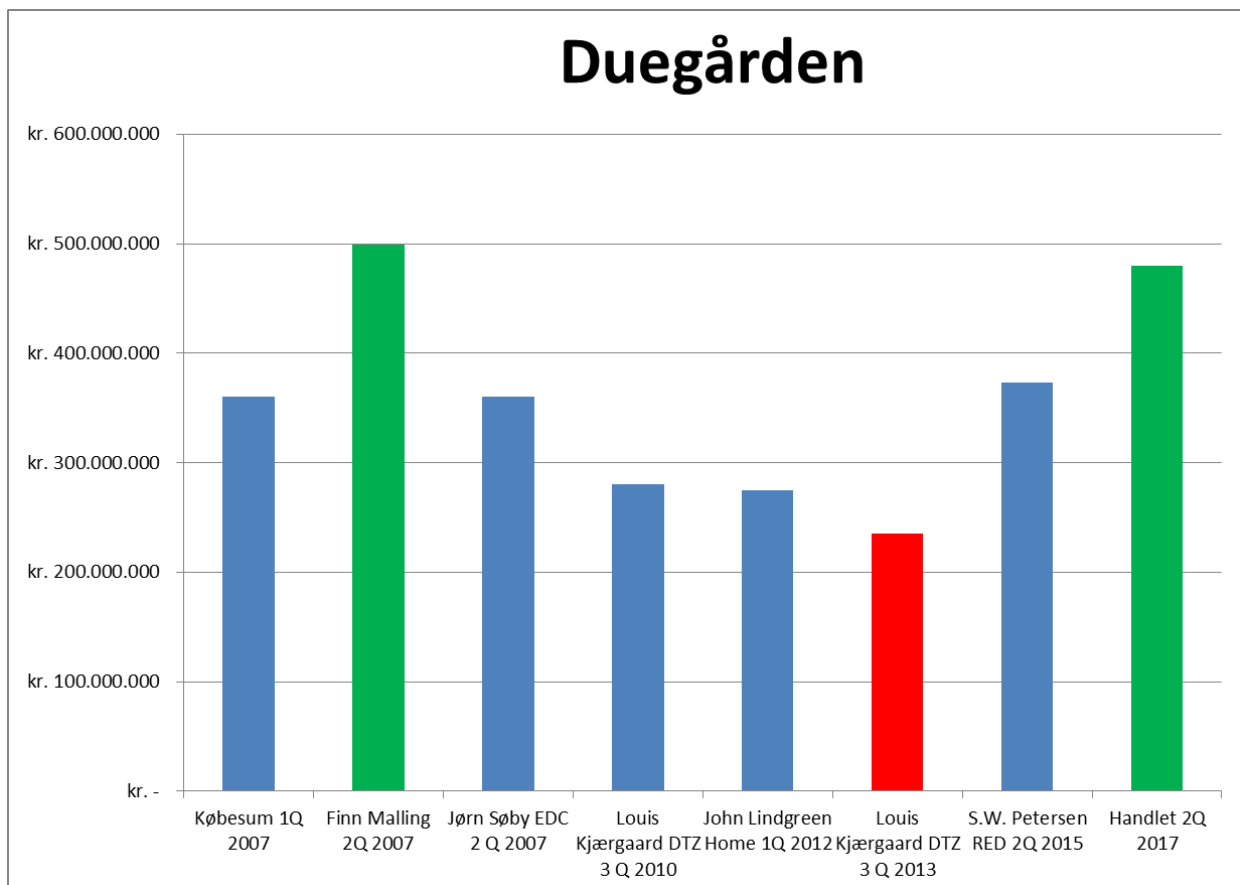
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. stats. aut. ejd. mgl & valuar

Det var den stiftende advokat **Nicolai Giødesen**, der i samarbejde med valuar **Finn Malling** fra DE, i samarbejde med finansier Nykredit, der alle tre havde en økonomisk interesse i at få en opvurdering i forbindelse med at overtale lejerne til at blive andelshavere og dermed sikre grundlaget for en nystiftet A/B forening.

Lejerne lyttede tillidsfuldt til den stiftende advokat **Nicolai Giødesen**, valuar **Finn Malling** MDE og Nykredit. Nykredit ydede 100% belåning sammen med en anden prioritet og fandt i øvrigt ikke anledning til at anfægte valuares opvurdering overfor lejerne, der gerne skulle blive til andelshavere.

I forbindelse med sagen ved Østre Landsret hævdede valuar **Jørgen Søby** EDC Erhverv, at den korrekte handelsværdi på vurderingstidspunktet foråret 2007 skulle have været de samme kr. 360 mio., som ejendommen blev tinglyst handlet til.

I årene 2007-2016 var der 6 forskellige valuarer alle MDE, der vurderede ejendommen tilhørende A/B Duegården. De 6 valuarer hævdede alle, at have vurderet efter DE's vurderingsnorm, og nåede med denne norm til kontante handelsværdier fra kr. 235 mio. til 499 mio. DE som normgivende forening havde ingen kommentarer!



Samtlige seks valuar hævdede, at have vurderet efter afkastmetoden, der bygger på, at først beregner man ejendommens nettoleje typisk OMK lejen. Nettolejen divideres med den afkastprocent som valuarerne hævder var den afkastprocent som en investor ville forlange på købstidspunktet. Uagtet dette nåede valuarerne frem til, at den be-

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

regnede nettoleje kunne variere med op til 80%, og ingen af valuarerne underbyggede deres afkastprocenter med referenceejendomme.

Østre Landsret frikendte den sagsøgte valuar ved dom d. 16-01-2018. Sagen er indbragt for Højesteret af advokat **Kasper Westberg**, Elmann advokater på sine klients vegne. Sagen er indbragt for Højesteret.

A/B Bidahlund Esperence Allé, Østre Landsrets Dom d. 16-02-2018, 21. afd. nr.B-642-17

Valuar **Christian Hjorth** MDE, blev frikendt for at have vurderet ejendommen til kr. 114,4 mio. 21-01-2006. Vurderingen var ikke underbygget med referenceejendomme og svarede til kr. 11.500/m².

Den off. vurdering pr. 01-10-2006 var kr. 168 mio. Den off. vurdering pr. 01-10-2005 var kr. 51 mio.

Den sagsøgte valuars forening Dansk Ejendomsmæglerforening betingede, at alene valuar **John Lindgreen** MDE

kunne bringes i forslag som skønsmand. Skønsmanden forklarede i Københavns Byret og siden i Østre Landsret, at han havde drøftet med vicedirektør **Michael Andersen** (en mand der ikke er valuar) i DE, hvordan han skulle valuarvurdere samt at han alene måtte valuarvurdere efter Afkastmetoden. Ingen af skønsmandens referenceejendomme levede op til hans egne kriterier og samtlige var med en markant højere værdi end skønsejendommens.

Samme valuar **John Lindgreen** MDE havde ultimo 2015 valuarvurderet ejendommen Hostrups Have til kr. 745 mio. en ejendom, der mindre end 18 mdr. senere blev handlet til kr. 1.690 mio. eller 127% højere end **John Lindgreens** vurdering.

For Dansk Ejendomsmæglerforening handlede det som i sagen med A/B Duegården, at få DE's valuar frikendt. Dette uagtet at der lå en Østre Landsrets Dom fra 26-06-2014 13. afd.nr. B-1999-13 på en ringere ejendom A/B Ringertoften, 2400 NV. en ejendom opført i samme periode 1931 en ejendom, hvor 1/2-delen af boligerne var uden eget bad. Denne ejendom havde fået ØLD på at rette værdi skulle være kr. 23.500/m². Blidahlund og Esperence Allé med udsigt over Øresund, altaner og bad nåede ifølge John Lindgreen den halve værdi kr. 12.000/m².

Østre Landsrets Dommen på A/B Ringertoften blev af advokat **Jeppe Brandorff Stephansen** (advokaterne Nielsen og Thomsen) uden succes forsøgt indbragt for Højesteret.



A/B Blidahlund & Esperence Allé
2920 Charlottenlund

Østre Landsret frikendte den sagsøgte valuar ved dom d. 16-02-2018 den sagsøgte valuar Christian Hjort MDE i sagen A/B BlidahLund & Esperence Allé. Sagen er indbragt for Højesteret af advokat **Kasper Westberg**, Elmann advokater på sine klienters vegne. Sagen er berammet ved Højesteret til 18.-19.marts 2019.

A/B Plantevej 29-39, Østre Landsrets Dom d. 16-02-2018, 21. afd. nr.B-643-17

Valuar **Bent Skovgaard**, blev frikendt for at have vurderet ejendommen til kr. 40 mio. 18-01-2006. Vurderingen var ikke underbygget med referenceejendomme og svarede til kr. 9.206/m².

Den off. vurdering pr. 01-10-2006 var kr. 80,0 mio. Den off. vurdering pr. 01-10-2005 var kr. 24,8 mio.

Dansk Ejendomsmæglerforening betingede, at alene valuar **Jette Lundsgaard** MDE kunne bringes i forslag som skønsmand.

Skønsmanden forklarede i Københavns Byret og siden i Østre Landsret, at siden år 2000 var samtlige handler med boligejendomme alene sket ud fra en kvadratmeterpris uden hensyn til den beregnede nettoleje. Ingen rekvirentens referenceejendomme kunne godkendes af skønsmanden.

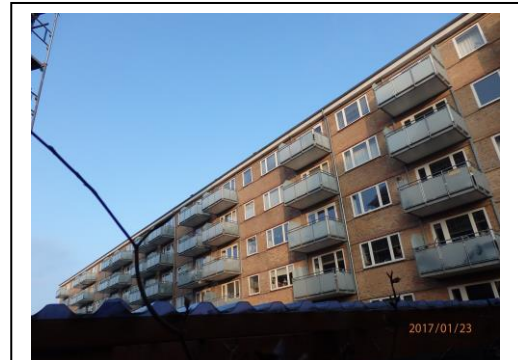
End ikke genboejendommen Grøntofte 4-10, opført i 1933 handlet i 1Q 2006 kunne ifølge skønsmanden sammenlignes med skønsejendommen, der var opført i 1937. Skønsmanden forklarede, at Grøntofte 4-10, fordi den var opført med røde mursten, ikke kunne sammenlignes med Plantevej 29-39, der var opført med gule mursten. Ingen af skønsmandens egne referenceejendomme var angivet med korrekte kontante handelsværdier, arealer eller handelstidspunkter, farven på murstene og samtlige af disse var handlet til markant højere kvadratmeterpriser end den sagsøgte valuars eller skønsmandens vurdering af A/B Plantevej 29-39.

Skønsmanden havde i 2008 valuarvurderede ejendommen A/B Ringertoften til kr. 270 mio., den samme ejendom der ved ØLD d. 26-06-2014 fik Dom på, at den korrekte værdi pr. 31-12-2008 samt pr. 31-12-2005 rettelig skulle have været kr. 550 mio. uagtet, at ejendommen var tinglyst handlet d. 27-12-2005 til kr. 456 mio.

Valuar **Jette Lundsgaard** MDE meddelte, at den kontante handelsværdi efter hendes opfattelse ikke kunne meddeles til en konkret værdi. Derfor meddelte hun i sin besvarelse, at den kontante handelsværdi skulle være i intervallet kr. 52,8 mio. til kr. 60,8 mio.

Andelsboligloven eller vurderingsvejledningen fra den normgivende Dansk Ejendomsmæglerforening vurderingsvejledning levner ikke mulighed for en besvarelse i et interval. Skønsmandens kontante handelsværdier svarede til kr. 12.000-14.000/m², hvor den off. vurdering pr. 01-10-2006 var kr. 18.412/m². Grøntofte 4-10, der i

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**



A/B Plantevej 29-39
2870 Dyssegaard

modsatning til skønsejendommen ikke har altaner, var blevet handlet til kr. 18.172 m² boligareal i 1Q 2006.

Østre Landsret frikendte den sagsøgte valuar ved dom d. 16-02-2018 og ville ikke tage stilling til om skønsmændens afvigelse i forhold til sagsøgte valuar på 32%-52% var nok til om den sagsøgte valuar havde vurderet ansvarspådragende for lavt.

Sagen er indbragt for Højesteret af advokat **Kasper Westberg**, Elmann advokater på sine klienters vegne. Sagen er berammet ved Højesteret til 18.-19.marts 2019.

Nyt omkring A/B valuarvurderinger:

Dansk Ejendomsmæglerforening DE er ved Folketingsbeslutning pr. 28-06-2018 opløst til at være den branchenormgivende forening og dem, der udfærdiger og tilretter vurderingsvejledningen. Hele beslutningsgrundlaget bygger på en A/B valuarvurderingsnorm og vejledning, som DE meddelte daværende EVE MIN **Brian Mikkelsen** d. 17-09-2017 skulle være gældende fra 01-01-2018. Den 06-07-2018 meddelte kontorchef **Cathrine Munch Pedersen** EVE MIN, at den norm og vejledning som EVE MIN selv havde sendt ud medio marts 2018 aldrig havde været hensigten skulle været gældende for alle valuarer MDE, som der ellers stod på norm og vejledning.

Hvorfor i alverden, at en ny norm ikke skulle være gældende fra 01-01-2018, når DE vidste/hævdede, at alle andre metoder end DCF ville føre til forkerte resultater, savner forsat en logisk besvarelse.

Efter en offentlig høring i dagene 24-04-2018 til 22-05-2018 på en tilsvarende norm og vurdering udsendt af kontorchef **Claus Schousboe** i Erhvervsstyrelsen, en norm og vejledning som hverken Erhvervsstyrelsen eller EVE MIN **Brian Mikkelsen** hævdede at kende forfatterne til, er nu opløst til Bekendtgørelse.

Det bliver således samme Dansk Ejendomsmæglerforening, der var ophavsmand til de foregående 10 års alle fejlslagne vurderingsnormer, der bliver branchenormgiver.

Den nye vurderingsnorm betinger, at alle vurderinger der er blevet gjort efter Afkastmetoden eller kvadratmetermetoden efter DE's opfattelse har ført til forkerte resultater. Nu mener DE som noget nyt, at for boligejendomme, hvor ikke samtlige boliger er blevet gennemgribende moderniseret og har retten til markedsmæssig leje, der kan der alene valuarvurderes efter den Diskonterede Cash Flow metoden kaldet DCF metoden.

Metoden har ikke været stresstestet og er en algoritme med 6-7 variable. Da vurderingsnormen ikke giver retningslinjer for ansættelsen af de variable, bliver de fremtidige A/B valuarvurderinger med stor sandsynlighed endnu mere vilkårlige end hidtil.

Det var ikke, hvad daværende EVE MIN **Brian Mikkelsen** hævdede at ville opnå, da han d. 04-02-2017 gik på TV2 News og der meddelte, at nu ville han sikre sig, at to eller flere valuarer, der vurderede samme ejendom skulle nå til nogenlunde samme resultat og ikke som hidtil, til vidt forskellige resultater.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Nedenfor vises de 6-7 variable og tro mig, det bliver kaotisk. DE som normgivende forening har uagtet opfordringer dertil ikke ville fremlægge tre modelbesvarelser på tre boligejendomme handlet, ligesom DE ikke besvarer spørgsmål til norm eller vejledning. Det er mildest talt skandaløst og kunne gøres bedre om det havde EVE MIN **Rasmus Jarlovs** opmærksomhed!

DCF metoden variable	laveste værdi	højeste værdi	Kilde:
typisk ejendom, DFC år	5 år	10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
atypisk ejendom, DCF år	< 5 år	>10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
Disk. faktor i DCF perioden	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Afkast procent på exit value	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Markedsleje ved exit value	kr. 1.200/m ²	2.100/m ²	Ejendomsforeningen Danmark ED
Ombygningssomkostning	kr. 2.800/m ²	kr. 7.000/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
OMK nettoleje	kr. 176/m ²	kr. 230/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
Tomgangsleje	0%	4%	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED

Kilder: Dansk Ejendomsmæglerforeningen DE er formentligt vicedirektør Michael Andersen en man der ikke er valuar Ejendomsforeningen Danmark er cheføkonom Morten Marott Larsen

Dansk Ejendomsmæglerforening DE som normgivende forening

I virkeligheden er det Dansk Ejendomsmæglerforening, der er hovedårsagen til, at der nu skal hele tre sager om korrekt A/B valuarvurdering for Højesteret.

Alene det forhold, at DE som normgivende forening har haft og har eneretten til at udpege én skønsmand i sager anlagt imod samme forenings valuarer, når de sagsøges for fejltagte vurderinger, siger sig selv, at DE ikke er uvildig.

Når skønsmanden er omfattet af samme professionelle ansvarsforsikring som den sagsøgte valuar og den sagsøgte valuar er skønsmandens medlemskammerat, så er skønsmanden ikke uvildig uagtet at Østre Landsret har afsagt Dom på at skønsmanden ingen interesser har i sagernes udfald.

Når skønsmanden kan slippe afsted med alle mulige søforklaringer om, at der jo ikke er to ejendomme der kan sammenlignes med hinanden, at en ejendom med gule mursten ikke kan sammenlignes med én med røde mursten eller at ejendommen i 2920 Charlottenlund med penthouselejligheder, der har udsigt over Øresund, rettelig kun skal have den halve værdi af en nedslidt ejendom i Nordvest, så hører alting op.

Danske Ejendomsmæglerforening som i 2016 straffet af SØIK (bagmandspolitiet) for omfattende kartelvirksomhed skyer ingen midler for at berige sig selv og sine medlemmer. DE har således aldrig beklaget DE's kartelvirksomhed. Det er alene derfor skandaløst, at DE er opløftet til normgivende forening.

DE ønsker en retstilstand, hvor den kontante handelsværdi er det, som valuaren siger, at den er, fordi han siger det. Så kan valuarerne lave deres DCF beregning som

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S ⁷

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. stats. aut. ejd. mgl & valuar

de ønsker det og glemme alt om referenceejendomme eller hvad tilsvarende ejendomme handles til.

Der er i Danmark ca. 210.000 andelshavere, der alle har en forventning om at betale for A/B valuarvurderinger som de kan stole på. I det mindste en valuarvurdering, der underbygges med flest mulige referenceejendomme, der afspejler kvadratmeterprisen og en besvarelse, der afgives med en konkret værdi og ikke med et interval.

Vi ser derfor frem til, at Højesteret formentligt i 1. halvår 2019 sikrer en klar retstilstand, hvor der både tages stilling til kravene til underbygning af en valuars vurdering, med flest mulige referenceejendomme, en valuar der ikke afgiver besvarelser i et vilkårligt interval og den sunde fornuft, der umuligt kan være at en nedslidt ejendom i 2400 NV med boliger uden bad og altaner efter den normgivende forening DE's opfattelse skal have en kontant handelsværdi på det dobbelte af en velbeliggende ejendom i 2920 Charlottenlund med udsigt over Øresund.

Med venlig hilsen

**Lars Wismann, projektchef & direktør
cand. merc., ejendomsmægler & valuar**

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**